

визначальним рушійним елементом такого розвитку є малий і середній інноваційний бізнес. Який, до речі, ментально більш властивий нашому суспільству, в основі якого завжди був здоровий індивідуалізм особистості. Більш лібералізоване, диверсифіковане економічне середовище має стати не тільки підґрунтям динамічного розвитку національного виробництва, але й, що вкрай важливо – для розгортання інноваційних перетворень у вітчизняній економіці, які їй життєво необхідні. І зовсім не випадково відомий австрійський економіст Й. Шумпетер саме малому підприємцю відводив вирішальну роль у таких перетвореннях, пов'язуючи підприємницьку діяльність з новаторством і творчістю [2].

Інноваційні економіки найбільш успішних країн створюються і функціонують, спираючись на декілька фундаментальних умов (підстав).

1. Підприємці (у шумпетерівському розумінні).
2. Висококонкурентне середовище.
3. Розвинена наука.
4. Фінансові інститути та фінансові ресурси.
5. Інноваційна інфраструктура (в т. ч. правові інститути)

Критичними (що найбільш сильно впливають на ситуацію) є перша і друга умови. Якщо підприємців в країні немає, або їх дуже мало, ніякі комбінації інших чинників не можуть помітно активізувати інноваційну діяльність.

Таким чином, ми стверджуємо, що для успішного розгортання інноваційних перетворень в економіці повинні бути обов'язково представлені суб'єкти інноваційної поведінки (підприємці) і існувати конкурентне бізнес-середовище, що стимулює інноваційну поведінку цих підприємців, тобто необхідна наявність перших двох з наведеного переліку умов. А ось швидкість такого будівництва буде визначатися тим, наскільки оперативно можуть бути створені і задіяні такі умови (підстави).

Список використаних джерел:

1. North D. Institutions and economic Growth: An Historical Introduction // World Development. – 1989. – Vol. 17. - № 9. – P. 1319-1332.
2. Шумпетер Й. Теория экономического развития. Капитализм, социализм и демократия / предисл. В.С. Автономова. – М. : ЭКСМО, 2007. – 864 с.

DOES THE SHARE OF HOUSING RENTAL SECTOR PREDATE UNEMPLOYMENT?

ING. DAVID SLAVATA

*VŠB-TU Ostrava, Faculty of Economics Department of Public Economy
Sokolská 33, 701 21 Ostrava
david.slavata@vsb.cz*

The aim of this paper is to start discussion whether there exists any relationship between share of rental sector and unemployment. The basic idea to search this

relationship came from Oswald, who introduced the relationship between homeownership and unemployment. He explains that main problem of European unemployment is caused by the structural (un)balance of the housing market. The home ownership increases unemployment rate. The reason for his argumentation is the costs and risks involved in owning a home compare to renting. The less mobility of home owners cause the higher unemployment. He recommends to revive private rental housing as treatment for reducing of unemployment.

To confirm or refuse Oswald's postulate I modified the approach how to inspect the expecting relationship between home ownership and rental housing. The idea was to analyze the relationship using the combination of official statistics and published advertisements in daily press from 20's and 30's of 20th century in Czechoslovakia. To reduce the seasonal fluctuation, the data were as average in each year recalculated. The information concerning of the unemployment from the Czechoslovak Statistical Yearbook 1938 was taken.

To determine dependencies the basic and advance statistical methods were used. To find the correlation between the real estate indicators and unemployment the Pearson correlation coefficient was used. Once the main relationship was discovered, the data were estimated by the ordinary least squares (OLS).

By the analyzing of advertisements in contemporary press of 20's and 30's I determined the basic segments of real estate market which is the subject to the research. The most typical real estate segments are:

- 1) family houses ready for sell,
- 2) flats ready for rent,
- 3) residential homes ready for sale,
- 4) farmhouses ready for sale.

To confirm Oswald's postulate I was searching especially housing rental sector, where I expected to be sensitive for unemployment. The correlation was inspected from the point of time shifts. The range of time period is four years. It starts with comparison of unemployment two years before the indicated share of rental sector and ends with comparison of unemployment two years after indicated share of rental sector. The obtained results show the most significant positive correlation between the segment of flats for rent and unemployment in time period $T + 1.0$ (0,805). To deeply investigate the existence of relationship, a dynamic econometric analysis was performed. There was by OLS model inspected the variables for given level and time period of unemployment where the Pearson correlation coefficient was the most significant.

The results of research confirm the possible relationship between rental sector and future level of unemployment. The findings confirm, that the rental sector is highly sensitive to the level of unemployment. The main likely reason for the assumption consist in behavior of tenants and landlords. Both the groups watch their own interests to reach as higher benefit from lease agreement as they can. The search shows the detection of unemployment can be in sufficient advance done. The main result of research is the verification of assumption, that the share of the rental sector determines the future level of unemployment.